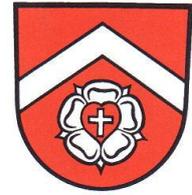


GEMEINDE: WAIN

KREIS: BIBERACH



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „BRÜHL II“

Entwurf: 19.10.2017/15.03.2018

Stand: 13.09.2018

#### ***Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB***

#### **1. Erfordernis zur Planaufstellung**

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Wain sind vollständig erschöpft. Die Gemeinde Wain ist bestrebt attraktive Baugrundstücke besonders für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südlichen Ortsrand geschaffen werden. Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen der vorhandenen Ortsbebauung an der „Gutenzeller Straße“ und der „Oberen Dorfstraße“ und stellt eine Nachverdichtung dar. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2,1 ha Grünland in Bauland für Wohngebäude umgewandelt. Der vorliegende Entwurf sieht 18 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Erschließung kann über die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Im Brühl“ des vorangegangenen Bauabschnittes nach Süden bis zur Weiherstraße erfolgen.

Das Plangebiet entwickelt sich deckungsgleich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, es ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern ist es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Brühl II“ zu erstellen.

Aufgrund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach **§ 13 b BauGB** – Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren – erfolgen. Dadurch ist das Verfahren freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan hat zudem kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Wain. Es schließt unmittelbar östlich an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden bildet das Baugebiet „Brühl“ aus dem Jahr 2008 die Abgrenzung.

Die östliche Begrenzung wird durch die Weihung gebildet, die vorgelagerte Regenrückhaltefläche liegt noch innerhalb des Plangebietes.

Im Süden begrenzt die Weiherstraße das Plangebiet.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 937/1, 939/3, 939/5 und 941 und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

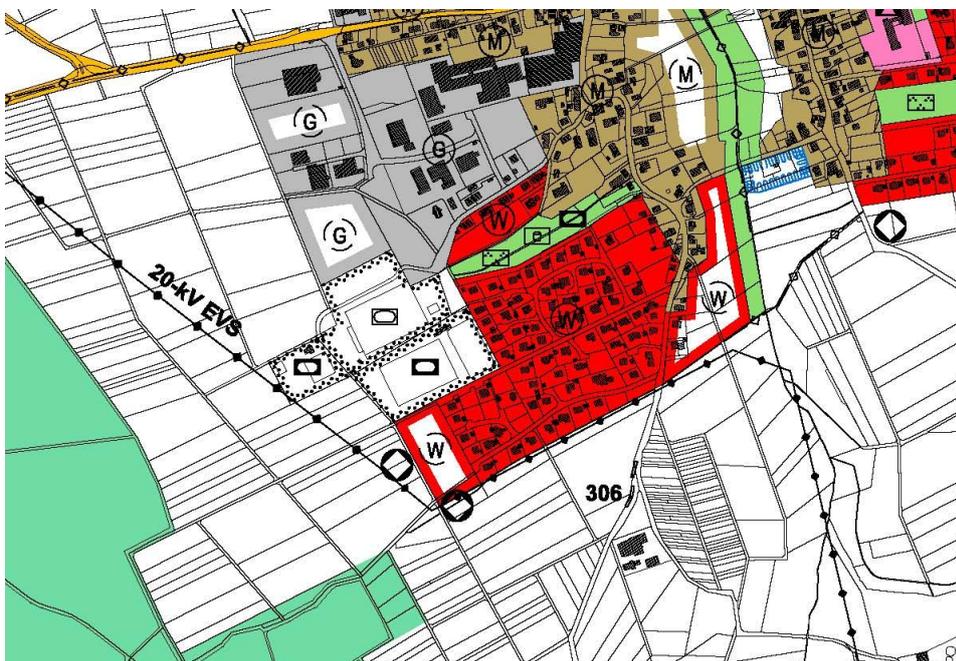
### 2.2 Topographie

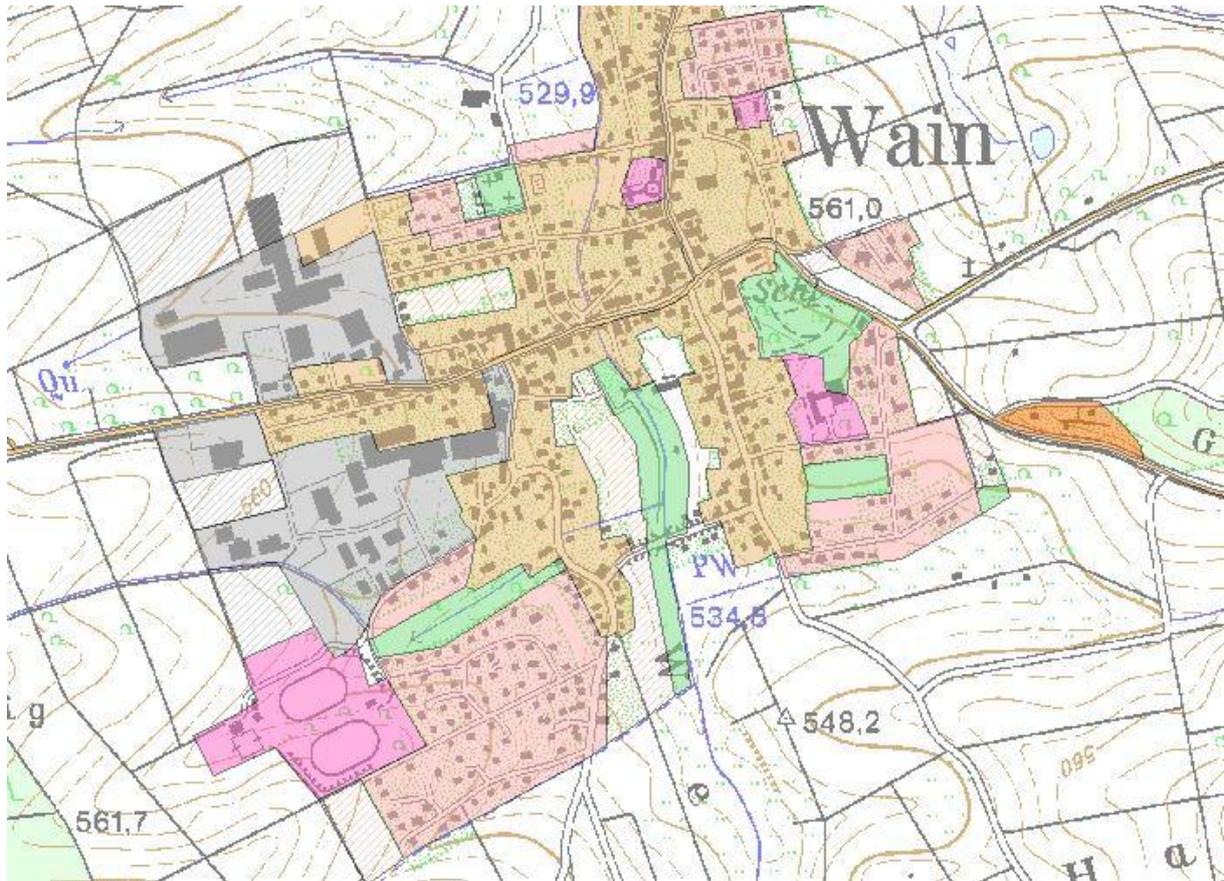
Das Plangebiet ist nahezu eben. Es fällt leicht von Westen (539,00 m ü. NN) nach Osten (535,50 m ü. NN). Die Weiherstraße liegt um ca. 2,50 m höher als das restliche Plangebiet.

## 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem aktuellen genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi/Wain Stand 2010. Die ausgewiesene Wohnbebauung ist deckungsgleich als Mischfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Ausschnitt Flächennutzungsplan:**





#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

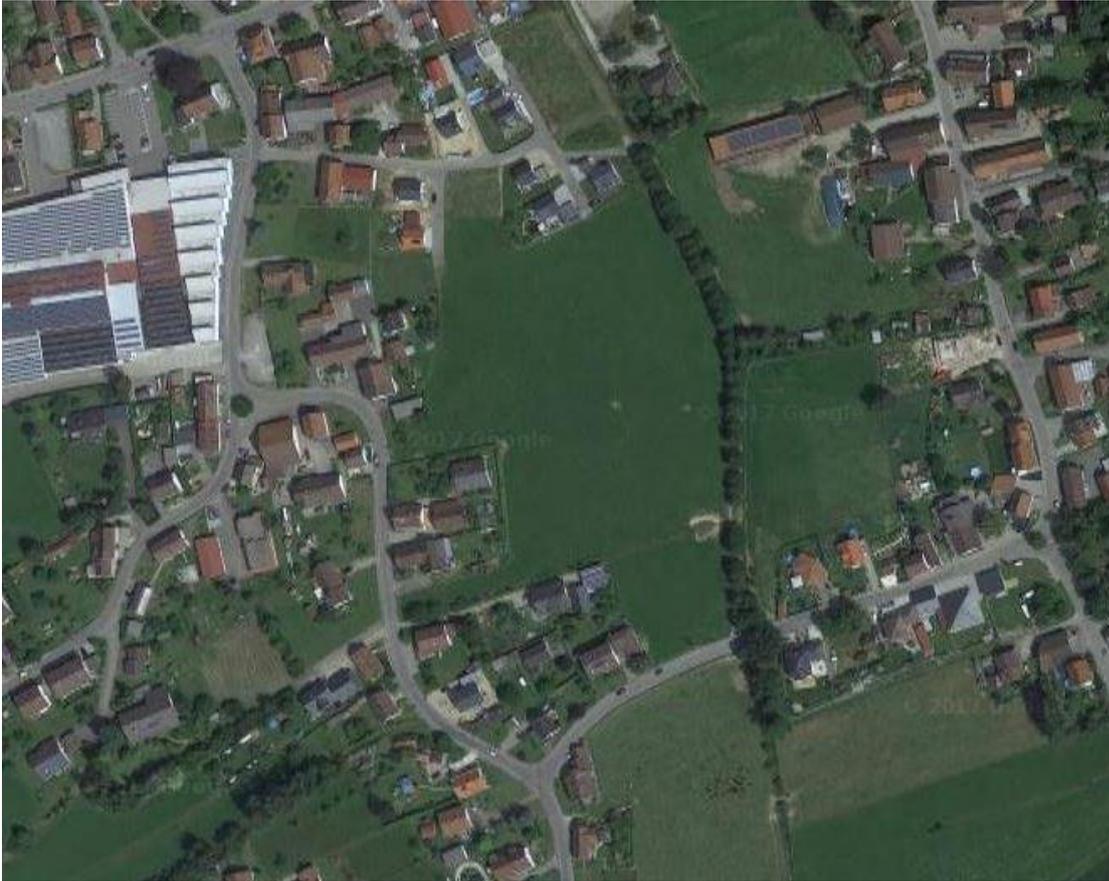
Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Flurstücke sind unbebaut und befinden sich z. T. im Besitz der Gemeinde Wain bzw. werden von der Gemeinde erworben.

#### **5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

Die Flächen parallel zur Weihung sind unbefestigt und mit Baum-Strauch-Gruppen bewachsen. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft von der Gutenzeller Straße bis kurz vor die Weihung der Bärbelsteiggraben. Der Bärbelsteiggraben ist mit einem beidseitigen Gewässerrandstreifen von 2 x 5 m von der Neubebauung freizuhalten. Er wird im Zuge der Erschließung ökologisch aufgewertet.

**Luftbild:**



Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen sind keine bekannt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Verlängerung der bestehenden, nördlichen Erschließungsstraße „Im Brühl“ bis zur Weiherstraße im Süden erschlossen und an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn als Mischfläche ohne separaten Gehweg entsprechend dem nördlich angrenzenden 1. Bauabschnitt geplant. Die Fahrbahnbreite wurde um 0,5 m vergrößert. Durch die Durchbindung der neuen Erschließungsstraße von Nord nach Süd wird gewährleistet, dass das 3-achsige Müllfahrzeug nicht wenden muss. Über eine kurze Stichstraße wird der gefangene Bauplatz Nr. 12 erschlossen.

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die anstehenden Böden machen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwässerung des vorliegenden Plangebietes sieht wie folgt aus:

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den vorhandenen Mischwassersammler, welcher entlang der Weihung verläuft, eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über einen separaten Regenwasserkanal getrennt gesammelt und einem Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Plangebietes zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung von Baugruben Schichtenwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).

Drainagen zur Ableitung des anfallenden Hang- und Schichtenwassers dürfen **nicht** an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Sie müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals ist dies in der Regel **nicht** möglich. Wenn die Drainagen nicht im Freispiegel in den Regenwasserkanal eingeleitet werden können sind entsprechende Hebeeinrichtungen vorzusehen (z.B. über Schwimmer gesteuerte Druckpumpe).

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

## 7. Begründung der Planung

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt die konsequente Fortsetzung des angrenzenden 1. Bauabschnittes dar. Die Immissionsschutzverträglichkeit gegenüber den in der weiteren Nachbarschaft ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben wurde durch ein umfangreiches Geruchsgutachten nachgewiesen. Die Geruchshäufigkeit im gesamten Plangebiet liegt unterhalb der gemäß GIRL zulässigen 10 % der Jahresstunden.

Die Gemeinde Wain möchte in dem vorliegenden Baugebiet dem einzelnen Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Realisierung seines Bauvorhabens lassen. Deshalb wurden zur Ermöglichung von modernen Bauformen großzügigere Festsetzungen, insbesondere bei den Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen getroffen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf in Wain.

Das Gebiet dient dem Aufenthalt und dem Wohnen. Um eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität zu erreichen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies sind im Besonderen:

- Regelungen über die Dachform, die Art und die Farbe der Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung
- Regelungen über die Höhe und Art der Einfriedungen.
- Regelungen über die Gestaltung von befestigten Flächen.
- die unterirdische Verkabelung von elektrischen Leitungen.
- Regelungen über die Größe und Art der Werbeanlagen.

### 7.2 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohngebäude und 1,0 Stellplätze je weiterer Wohnung, wird als notwendig angesehen.

### 7.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

### 7.4 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Gehwege und Schrammborde als Mischflächen geplant. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontakts wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, welcher den erdstatischen Anforderungen entspricht.

### 7.5 Flächen für Aufschüttungen / Schutz vor Niederschlagswasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Talsohle des Weihungstales in unmittelbarer Nachbarschaft zur Weihung. Entlang der Weihung sind die angrenzenden Bereiche zum Teil als Überschwemmungsflächen für das hundertjährige Hochwasser ausgewiesen. Für diese Flächen besteht ein Bauverbot. Der berechnete Wasserspiegel des hundertjährige Hochwasser beträgt  $HQ_{100} = 535,8$  m. Das Extremhochwasserspiegel liegt bei  $HQ_{\text{extrem}} = 536,1$  m.ü.N.N.

Um die zukünftige Bebauung vor Hochwasser zu schützen, wurden die Erschließungsstraßen um ca. 0,5 - 1,3 m über dem bestehenden Gelände geplant. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der geplanten Gebäude wurden ca. 0,5 m über dem geplanten Straßenniveau festgesetzt. Somit beträgt der minimale Unterschied zwischen der niedrigsten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Extremhochwasserspiegel mindestens 1,40 m. Die Baugrundstücke sind mindestens bis 0,5 m unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Die Kellerschosse sind vor Hochwasser zu schützen. Der Bemessungswasserstand liegt bei 536,70 m ü. NN.

Auf die Broschüre des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg über Hochwasserrisiko bewusstes Planen und Bauen wird verwiesen. (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).

## **8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 13 b i. V. m. §13 a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Mit der vorliegenden Planung werden 12.775 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 5.110 m<sup>2</sup>, welche deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 10.000 qm liegt.

Im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurde der Bärbelsteiggraben mit überplant und wird als durchgehender Gewässerkorridor mit 10 m Breite und entsprechenden Anpflanzungen gestaltet. Der Gewässerrandstreifen wird von der Bebauung freigehalten und durch diese ökologische Verbesserungsmaßnahme deutlich aufgewertet.

### Artenschutz:

Durch das Büro Bio-Büro Schreiber wurde eine Relevanzbegehung mit einer Worst-case-Szenario“ zum speziellen Artenschutz nach § 44(1) BNatSchG durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden während der Vegetationsperiode weitere Untersuchungen vorgenommen und die Erkenntnisse in die vorliegenden Unterlagen (Artenschutzprüfung) eingearbeitet. Die zur Verlegung des Bärbelsteiggrabens erforderliche, ökologische Baubegleitung wird beauftragt.

## **9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind eingehalten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Das Gebäude Gutenzeller Straße 33/1 entwässert nach Osten in die Weihung bzw. den Mischwassersammler über das Flst. 939/3. Die Leitungen sind über eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Die bestehenden Leitungen verlaufen innerhalb des zukünftigen Baufeldes und müssen in den öffentlichen Grünstreifen verlegt werden. Die Leitungen werden an das neue Entwässerungssystem angeschlossen, ohne dass sich die Rückstauenebene für das genannte Grundstück verändert.

## 10. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	21.555 qm	(100,0 %)
Nettobauland	12.009 qm	(55,7 %)
Verkehrsfläche	2.709 qm	(12,6 %)
Öffentliche Grünfläche	6.819 qm	(31,6 %)
Private Grünfläche	18 qm	(0,1%)

Aufgestellt:

Ulm, den 19.10.2017/15.03./13.09.2018

Wain, 19.10.2017/15.03./13.09.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Wain**  
**Mantz, Bürgermeister**